

Сабирзянова Нурия Нургаязовна

Право общей собственности на земельный участок

Специальность 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань – 2008

Работа выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский государственный университет им.В.И. Ульянова-Ленина»

Научный руководитель:	доктор юридических наук, профессор Сафин Завдат Файзрахманович
Официальные оппоненты:	доктор юридических наук, профессор Абдуллин Адель Ильсиярович кандидат юридических наук, доцент Вавилин Евгений Валерьевич
Ведущая организация:	Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный университет»

Защита состоится «27» ноября 2008 года в 10.00 часов на заседании объединенного диссертационного совета по защите докторских и кандидатских диссертаций ДМ 212.081.12 при ГОУ ВПО «Казанский государственный университет имени В.И. Ульянова-Ленина» по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д.18, юридический факультет, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке имени Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «__» октября 2008 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент

А.Р.Каюмова

Общая характеристика работы

Актуальность темы диссертационного исследования. Современное гражданское законодательство наряду с односубъектной собственностью признает существование многосубъектной, т.е. общей собственности.

Общая собственность возникает по различным основаниям, допускаемым законом, и является либо долевой, либо совместной в зависимости от того, определена ли доля каждого участника общей собственности в момент ее возникновения.

Субъектом права общей собственности может быть любой участник гражданского оборота, а объектом – любое имущество, не изъятое из оборота.

Отказ от административно-плановой системы управления хозяйством и переход к рыночной экономике создали необходимость признания частной собственности как формы собственности, занимающей равное положение с государственной, муниципальной и другими формами собственности. Такое признание было закреплено в Конституции Российской Федерации 1993 года.

Гражданин и юридическое лицо согласно Конституции Российской Федерации могут быть собственниками любого имущества, т.е. не только предметов потребления, но и средств производства. Особое место среди них занимает земля.

Расширение круга объектов права частной собственности повлекло за собой и изменение в объектах права общей как долевой, так и совместной собственности.

Земля сельскохозяйственного назначения была передана в общую собственность бывших членов колхозов и работников совхозов, каждый из которых приобрел право собственности на определенную земельную долю. Крестьянские (фермерские) хозяйства приобрели и приобретают земельные участки в общую совместную собственность своих членов.

Граждане, проживающие в городской местности, получили в собственность участки земли для строительства жилья, садоводства и огородничества,

которые также оказывались в совместной собственности супругов и в долевой собственности других членов семьи.

Субъектами права общей собственности на земли становятся юридические лица, если на земельном участке окажется здание или сооружение, принадлежащее нескольким лицам.

С целью правового регулирования отношений общей собственности на землю было принято значительное количество федеральных законов и других правовых актов, особенно касающихся права общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

И правовые отношения по поводу земли, находящейся в общей собственности, и регулирующие их нормативные акты, и правоприменительная практика нуждаются в изучении и осмыслении, в выявлении недостатков и пробелов в законодательстве, и его дальнейшем совершенствовании.

И в прошлом, и в настоящее время издавались и издаются монографии, статьи, комментарии к законам и другие произведения научных и практических работников. Однако в этих работах либо совершенно не рассматриваются вопросы общей собственности на землю, либо освещаются отдельные стороны вопроса, отдельные аспекты. Поэтому исследование проблемы общей собственности на землю в целом представляется актуальным и значимым.

В работе автор исследует отношения общей собственности на земельный участок из земель, используемых гражданами для садоводства и огородничества, для жилищного строительства и других целей, не связанных с сельскохозяйственным производством. Наибольшее внимание уделено праву общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения, на выделение и использование земельных долей.

Хотя отношения общей собственности, являясь гражданско-правовыми, регулируются нормами федерального законодательства, в субъектах Федерации приняты законы и другие правовые акты, определяющие в основном практическое применение федеральных законов об установлении и использовании права собственности на землю. В работе эти акты не анализируются. Они могут быть

предметом особого исследования. Автор ограничился лишь отражением в работе некоторой практики применения федерального законодательства в Республике Татарстан.

Цель и задачи диссертации. С учетом сказанного об актуальности темы **целью** диссертационного исследования является научный анализ правового регулирования отношений общей собственности на земельный участок, особенно отношений по оформлению и реализации права на земельную долю и земельный участок, обоснование и внесение конкретных предложений по совершенствованию законодательства.

Для достижения указанной цели автор ставит следующие **задачи**:

- исследовать общие положения о долевой и совместной собственности;
- определить основания и порядок приобретения земельного участка в общую собственность;
- проанализировать отношения между супругами и между членами крестьянского (фермерского) хозяйства по поводу приобретения и использования земельного участка, находящегося в их общей совместной собственности;
- выявить содержание законодательных актов, на основе которых расширен круг объектов права общей собственности;
- дать определение земельной доли и определить порядок оформления земельных долей;
- рассмотреть вопросы реализации права на земельную долю без выделения земельного участка и с его выделением;
- разработать рекомендации по совершенствованию гражданско-правового регулирования отношений общей собственности на земельный участок.

Объектом исследования выступает комплекс имущественных отношений, складывающихся в процессе приобретения, оформления и осуществления гражданами и юридическими лицами права общей собственности на земельный участок.

Предметом исследования является система гражданско-правовых норм, регулирующих отношения общей долевой и совместной собственности, специальные нормы, регулирующие отношения общей собственности на земельный участок, существующая в данной области правоприменительная практика.

Методологическую базу исследования составили общенаучные и специально-юридические методы познания: историко-правовой, системный, формально логический, аналитический, методы анализа и синтеза, сравнительного правоведения, методы конкретно-социологических исследований и другие методы научного познания.

Теоретическую основу диссертации составили труды советских и современных ученых в области гражданского права.

Это работы ученых-цивилистов М.М. Агаркова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Д.И. Генкина, М.В. Зимелевой, О.С. Иоффе, М.Г. Марковой, Д.И. Мейера, В.Ф. Маслова, В.С. Нерсисянца, И.Б. Новицкого, Л.М. Пчелинцевой, В.А. Рясенцева, К.С. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ш. Тагайназарова, В.А. Хохлова, Е.А. Чефрановой, Г.Ф. Шершеневича, М.Г. Шаха.

Изучены и использованы труды ученых в области земельного права таких, как С.А. Боголюбов, Г.Е. Быстров, Б.В. Ерофеев, Ю.Г. Жариков, Е.Н. Галиновская, О.В. Касьянова, М.И. Козырь, О.М. Козырь, Н.Н. Мисник, В.В. Устюкова, Л.Е. Черноморец и др..

Диссертация опирается также на высказывания значительного числа ученых и практических работников, содержащиеся в журнальных статьях и учебных пособиях.

Эмпирическую базу исследования составили Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, определения судебной коллегии

Верховного Суда Российской Федерации, решения нижестоящих судов по конкретным делам.

Сюда же относятся материалы Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, отражающие состояние дел по реализации права собственности на земельные доли в республике, а также материалы общего собрания обладателей земельных долей в хозяйствах Балтасинского района Республики Татарстан.

Научная новизна диссертации состоит в том, что она является первым комплексным исследованием отношений общей собственности, объектом которых являются земельные участки и земельные доли, выделенные из земель сельскохозяйственного назначения.

В работе анализируются нормы, устанавливающие порядок наделения граждан земельными долями и определяющие основания возникновения права общей собственности на земельные участки; выявляются недостатки в порядке оформления права собственности на указанные объекты и вносятся предложения по устранению таких недостатков путем внесения соответствующих изменений в гражданское законодательство.

Анализ норм, устанавливающих способы реализации права на земельную долю и права общей собственности на земельный участок, позволяет сделать вывод о том, что не все названные в законе способы применимы на практике.

В результате исследования автор пришел к следующим выводам, которые выносятся на защиту:

1. Выявлены особенности земельного участка как объекта права общей собственности, обусловившие особенности правового регулирования отношений общей собственности на землю. К ним относятся: 1) Ограниченность первоначальных способов приобретения права собственности на земельный участок. Из перечисленных в главе 14 ГК РФ способов к земельным участкам имеет отношение лишь приобретательная давность. Вместе с тем в собственность граждан и юридических лиц может быть предоставлен участок из государст-

венных и муниципальных земель; 2) Право собственности на земельный участок может быть прекращено путем выкупа для государственных и муниципальных нужд, что не допускается в отношении другого недвижимого имущества; 3) Фактическое использование участка обусловлено его целевым назначением и разрешенным использованием; 4) Сужен круг субъектов на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица могут иметь на него лишь право аренды.

2. Право общей собственности характеризует множественность субъектов. Множественностью субъектов права на один и тот же объект и вызвана необходимость специального правового регулирования отношений общей собственности. При долевой собственности каждый субъект имеет право на определенную долю, при совместной собственности каждый из субъектов имеет право на объект в целом. Между тем доля в общей собственности это не только доля в праве, но и в самой вещи, и доля в стоимости вещи.

Данное в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определение земельной доли только как доли в праве общей собственности является неполным и не выражающим сути понятия. Земельная доля - это доля в праве общей собственности на земельный участок, определенная в натуральном и стоимостном выражении. Такое определение позволяет отнести земельную долю к недвижимому имуществу, право на которое подлежит государственной регистрации.

3. Противоречат общим принципам гражданского законодательства и положениям статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации правила, содержащиеся в главе 16 Гражданского кодекса Российской Федерации, допускающие принудительный выкуп и принудительную продажу сособственниками долей в общей собственности.

4. Нуждается в изменении правило об оформлении права общей долевой собственности на земельный участок нескольких граждан или нескольких юридических лиц, имеющих в общей долевой собственности строение на данном

участке. Пункт 5 ст.36 ЗК РФ требует одновременного обращения с заявлениями о приобретении права на земельный участок всех собственников строения, что в практической жизни встречается редко. Целесообразна и возможна регистрация права собственности на землю по единоличному заявлению долевого собственника строения. В этом случае участок должен быть зарегистрирован как общая собственность юридического лица (гражданина) и муниципального образования. По мере обращения с заявлениями других собственников строения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним будут вноситься изменения.

5. При отсутствии соглашения между членами фермерского хозяйства закон однозначно определяет статус его имущества – оно принадлежит его членам на праве совместной собственности. Однако следует различать членов, которые внесли свои имущественные и земельные доли в момент образования хозяйства, и членов, которые вступили в уже действующее хозяйство, не внося никакого имущества.

С учетом того, что соглашения по установленной форме в фермерских хозяйствах заключаются крайне редко, следует в законе установить, что такие члены имеют право собственности только на продукцию и доходы, полученные в процессе производства, а не на средства производства.

6. Часть вторую статьи 258 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо изложить в следующей редакции: «При выходе из фермерского хозяйства одного или более членов с целью образовать самостоятельное хозяйство имущество и земельный участок подлежат разделу. При отсутствии намерения образовать самостоятельное хозяйство выделяющиеся члены имеют право на денежную компенсацию соразмерно их долям в праве общей собственности на имущество фермерского хозяйства».

7. Несправедливым является лишение права на земельную долю лиц, работавших в социальной сфере в сельской местности и оказавшихся пенсионерами к моменту выделения земельных долей.

Эта несправедливость должна быть устранена путем предоставления им права на земельную долю в законодательном порядке.

На основе закона должны утверждаться собраниями дольщиков дополнительные списки. При невозможности предоставления им доли в общем земельном массиве должны выделяться отдельные земельные участки.

8. Нецелесообразно распространение правил о договоре доверительного управления на отношения по использованию земельных долей при отсутствии надлежаще оформленного договора аренды. Такая квалификация отношений противоречит закону и интересам сторон.

Противоречие закону состоит в том, что императивно определяется характер отношений сторон, чем нарушается принцип свободы договора (статья 421 ГК РФ).

Если договор аренды не оформлен, целесообразно взыскивать с землепользователя неосновательно сбереженные им суммы, равные арендной плате, которая обычно выплачивается арендодателю.

Следует исключить из статьи 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» договор доверительного управления как способ реализации права собственности на земельную долю без выделения земельного участка, так как фактические отношения собственника земли и землепользователя не соответствуют юридическим отношениям, которые возникают на основе договора доверительного управления. Землепользователь не может использовать землю в интересах собственника, как к тому обязывает ст.1012 ГК РФ.

9. Способом реализации права на земельную долю является внесение ее в уставный капитал юридических лиц. Согласно закону и сложившейся практике юридическое лицо приобретает на эту долю право собственности, а потому в случае выхода гражданина из состава участников юридического лица он получает денежную компенсацию за внесенную долю.

Между тем действующее законодательство допускает передачу земельных долей не в собственность, а в пользование юридических лиц. Такое поло-

жение в большей степени обеспечивает интересы сельских жителей. Однако эта возможность, как правило, не известна собственникам долей, а потому и не используется.

В законе необходимо четко признать как общее правило передачу земли в пользование юридических лиц. Только на основе особого соглашения юридическое лицо может стать ее собственником.

В работе содержатся и другие предложения по совершенствованию правового регулирования отношений общей собственности на земельный участок.

Практическая значимость диссертации. Выводы, изложенные в диссертации, могут служить теоретической базой для дальнейшего исследования проблем права общей собственности, в том числе общей собственности на землю.

Результаты исследования могут быть использованы в процессе совершенствования гражданского и земельного законодательства, регулирующего отношения общей собственности на землю.

Предложения и выводы, сделанные в диссертации, могут помочь органам местного самоуправления при решении вопросов выделения земли гражданам и юридическим лицам в собственность и в оформлении права собственности.

Результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе при преподавании курсов гражданского и земельного права.

Апробация результатов исследования. Диссертация выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права Казанского государственного университета, где она была рецензирована тремя членами кафедры и обсуждена.

Основные положения диссертации доложены и обсуждены на научном семинаре при кафедре гражданского и предпринимательского права, а также изложены в нескольких опубликованных статьях.

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования и соответствует его логике.

Диссертация состоит из введения, четырех глав, разделенных на восемь параграфов, заключения и списка использованной литературы.

Содержание работы

Во введении показано, что право общей собственности на землю, в том числе на земли сельскохозяйственного назначения, возникло в результате проведения земельной реформы, что право на земельную долю граждан и юридических лиц сохраняется и впредь будет сохраняться, поэтому исследование отношений, возникающих в связи с приобретением земельной доли и ее использованием, остается актуальным. Представляют интерес и отношения собственности на земельный участок.

Во введении определены цель, предмет и объект исследования, методологические и теоретические основы изучения, показана научная новизна и практическая значимость исследования, сформулированы положения, выносимые на защиту.

Глава первая диссертации посвящена общим вопросам права долевой и совместной собственности, т.е. понятию и видам права общей собственности, его субъектам, объектам и основаниям возникновения.

В первом параграфе дается понятие и определяются виды права общей собственности, указывается, что для права общей собственности характерна множественность субъектов права собственности на один и тот же объект. Множественностью субъектов вызвана необходимость специального правового регулирования отношений общей собственности. Однако, по справедливому замечанию Е.А. Суханова, общая собственность не является какой-то новой, особой разновидностью (формой) собственности, она основывается на существующих формах собственности. Здесь не возникает никакой «смешанности собственности», ибо каждый участник остается самостоятельным собственником своего имущества, а относительно общего объекта правомочия собствен-

ника осуществляются сообща как принадлежащие одновременно нескольким лицам.¹

Общая собственность характеризуется переплетением отношений собственников со всеми третьими лицами, с одной стороны, и отношений между самими сособственниками, с другой. Первые по своей юридической природе являются абсолютными, вторые – относительными.

Закон (п.2 ст.244 ГК РФ) различает два вида общей собственности: долевую, при которой уже в момент ее возникновения известна доля каждого собственника, и совместную, в которой доли собственников определяются только в момент ее прекращения. Пока совместная собственность существует, доли собственников не определяются.

Между тем в литературе высказывалось мнение о том, что деление общей собственности на долевую и совместную, не имеет достаточных оснований. Так, М.Г. Маркова считала, что всякая общая собственность является долевой. По ее мнению, размер долей, вследствие презумпции их равенства, известен совместной собственности и до ее прекращения; что деление общей собственности на два вида, за исключением вопроса о распределении участия в расходах и доходах, не имеет практического значения.

Однако аргументы, приводимые в пользу высказанной точки зрения, представляются неубедительными. Между двумя названными видами общей собственности имеются существенные различия как с точки зрения содержания правомочий собственника, так и оснований возникновения отношений по общей собственности. Этим объясняется тот факт, что и прежнее, и ныне действующее законодательство делят общую собственность на два вида.

Независимо от того, о каком виде общей собственности пойдет речь, возникает необходимость установить, в чем каждый собственник имеет долю, т.е. определить правовую природу долей сособственников.

Вопрос о правовой природе доли на протяжении многих десятилетий остается спорным. По мнению одних исследователей, это доля в праве, которую

¹ Гражданское право. Учебник. Т. 1 под редакцией Е.А. Суханова. М., 2000. - С.578.

часто называют идеальной долей, по мнению других, возможно лишь материальное деление вещи, а не идеальное. Поэтому каждому сособственнику принадлежит доля в ценности вещи (Г.Ф. Шершеневич). Д.М. Генкин считал, что собственнику принадлежит доля в самом праве собственности и в силу этого доля в ценности вещи. Более поздние исследователи рассматривают долю собственника как долю в стоимости вещи. Что касается доли в праве собственности на вещь, то ряд авторов считают, что такую долю невозможно определить, поскольку само право собственности неделимо (Г.Ф. Шершеневич, М.Г. Маркова, Н.Н. Мисник). Однако, на наш взгляд, этот вывод противоречит правилу ст.244 ГК РФ, которое прямо допускает определение доли в праве собственности на вещь. Но игнорировать связь доли в праве собственности с долей в самой вещи, нам представляется ошибочным. Право собственности на вещь и сама вещь настолько тесно связаны, что первое не может существовать без второго. Нельзя иметь долю в праве без доли в вещи. Соответствующие друг другу доли в праве и в вещи вместе определяют и долю в стоимости вещи. Таким образом, доля собственника в общей собственности - это и доля в праве, и доля в самой вещи, и доля в ее стоимости. Первая из них является определяющей.

В неделимой вещи невозможно определить долю сособственника, однако можно определить такой порядок ее использования, при котором каждый будет пользоваться вещью пропорционально своей доле в праве.

Второй параграф посвящен субъектам, объектам и основаниям возникновения права общей собственности. В работе утверждается, что субъектами общей долевой собственности могут быть любые лица, т.е. и граждане, и юридические лица, и государство и государственные образования. Граждане – участники общей собственности могут быть связаны между собой различными личными связями и могут быть посторонними друг другу лицами. Субъектами права общей собственности могут быть иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, кроме права собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Участниками общей долевой собственности могут быть те юридические лица, которым имущество, внесенное в уставный капитал учредителями, принадлежит на праве собственности. Это все коммерческие юридические лица, кроме государственных и муниципальных унитарных предприятий, а также некоммерческие юридические лица, кроме учреждений.

В отличие от ранее действовавшего законодательства (ГК РСФСР 1964 г.) действующее законодательство допускает долевую собственность не только граждан, но также граждан и юридических лиц, граждан и государства, юридических лиц и государства, других субъектов гражданского права. То есть закон не ограничивает состав участников общей долевой собственности, которые могут представлять различные формы и виды собственности.

При рассмотрении вопроса об объектах права общей собственности в работе кратко освещается дискуссия по поводу объектов гражданских правоотношений вообще.

При этом отмечено, что даже сторонники теории объекта – действия, каким являлся, например, О.С. Иоффе, признавали, что право общей собственности возникает по поводу определенного материального объекта.² Право общей собственности может существовать только на определенные имущественные объекты – заметил в свое время Ш. Тагайназаров.³

В практической жизни объектами права общей долевой собственности являются жилые дома, здания, сооружения, земельные участки и другое недвижимое имущество. Но и движимое имущество может по долям принадлежать нескольким лицам.

Особое место среди объектов права общей собственности занимают земельные участки. Будучи творением природы, а не рук человека, они обладают рядом особенностей, отличающих их от другой недвижимости. Эти особенности касаются оснований приобретения права собственности на них, оснований прекращения права собственности, субъектов права и др.. Земельные участки –

²О.С. Иоффе. Советское гражданское право. Часть 1. - 1958. - С.339.

³ Ш.Тагайназаров. Общая долевая собственность в советском гражданском праве. Издательство «ИРФОН». Душанбе, 1966. - С.38.

основной вид недвижимости, выступающий в качестве объектов права общей собственности.

Далее в работе рассматриваются такие объекты права общей долевой собственности, которые не были известны прежнему законодательству. Так, например, Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» установил, что имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, принадлежит пайщикам на праве общей долевой собственности. Однако такое утверждение представляется не совсем верным. Ведь имущество ПИФа не является однородным. Кроме имущества, как совокупности вещей, оно включает в себя денежные средства, права требования, долги. А последние не являются объектами права общей собственности. Они, вместе с вещами, образуют общее имущество, но не общую собственность пайщиков ПИФа.

В работе обсуждается вопрос о правовом положении имущества, отнесенного статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общей собственности собственников квартир в многоквартирном доме, имущества товариществ, а также имущества, переданного в доверительное управление.

Субъектами права общей совместной собственности являются супруги, другие члены семьи, члены личных подсобных хозяйств и крестьянских (фермерских) хозяйств.

Ныне действующее законодательство предоставило названным субъектам большую свободу в определении правового положения их имущества. Своим соглашением супруги вправе установить любой режим нажитого ими имущества, члены фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств вправе вместо совместной собственности установить режим общей долевой собственности и т.д..

В главе второй рассматриваются вопросы общей собственности на земельный участок из земель несельскохозяйственного назначения. Глава включает в себя два параграфа. В первом рассматривается право общей долевой собственности, а во втором – право общей совместной собственности на земельный участок.

Поскольку в работах ученых и в нормативных актах земельный участок определялся по-разному, в первом параграфе анализируется ряд таких определений и указывается, какие изменения внесены в определение земельного участка Федеральным законом №141-ФЗ от 22 июля 2008 года. Приветствуя краткость и ясность определения земельного участка, данного в этом Законе, автор вместе с тем считает целесообразным подчеркнуть в определении, что имеются в виду земельные участки как объекты правовых отношений.

В первом параграфе подробно освещается вопрос об основаниях возникновения права общей долевой собственности на земельный участок. Поскольку распространенным способом является приватизация, кратко излагается ее порядок. Подчеркивается, что если гражданин не имеет земельного участка, он вправе просить органы местного самоуправления предоставить ему таковой для использования в разрешенных целях.

Предоставление земельных участков – одно из оснований приобретения права частной собственности на землю. Однако, указывается, что порядок предоставления четко не разработан, отсутствуют единые правила предоставления земельных участков для различных целей.

На предоставленный участок редко возникает право общей долевой собственности, хотя запрета в законе на приобретение участка в собственность родителей и детей не существовало и не существует.

При предоставлении участка под строительство жилого дома, который намерены возвести два или более лиц на праве общей долевой собственности, эти лица должны быть зарегистрированы как собственники земельного участка.

Основанием возникновения права общей долевой собственности являются гражданско-правовые сделки - купля-продажа, дарение.

Покупка участка двумя или более гражданами с целью его совместного использования встречается редко, хотя законом не запрещена. Чаще всего договор купли-продажи порождает право общей долевой собственности лиц, которые приобретают жилой дом, иное строение, сооружение вместе с земельным участком.

Далее в работе рассматриваются вопросы права собственности на землю в случае возведения строений на чужом земельном участке, в случае отчуждения доли в праве собственности на строение, анализируется правило пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации.

Диссертант рассматривает высказывания различных авторов о возможности быть объектом права общей долевой собственности неделимого земельного участка, и в отличие от мнения некоторых ученых, утверждает, что часть неделимого земельного участка может являться объектом вещных правоотношений, а значит, неделимый участок может быть объектом права общей долевой собственности. Этот вывод может быть подтвержден правилом п.3 ст.11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона №141-ФЗ от 22 июля 2008 г.), которое допускает раздел участка, находящегося в общей собственности, с условием, что все сособственники сохраняют право общей собственности на все участки, образовавшиеся в результате раздела. Такой раздел может иметь целью определить порядок пользования собственниками причитающихся им частей земельного участка.

Право общей собственности на земельный участок может возникнуть в результате объединения земельных участков разных лиц.

Право общей долевой собственности на земельный участок возникает в результате наследования. Как всякая недвижимость, унаследованный участок подлежит государственной регистрации. При этом замечено, что право наследника должно быть зарегистрировано и в том случае, когда наследодатель свое право не зарегистрировал.

Право общей долевой собственности на земельный участок может принадлежать нескольким юридическим лицам – общим собственникам строения или сооружения, находящегося на этом участке. Однако в практической жизни возникают трудности с оформлением этого права. Диссертант считает, что право на долю участка должно регистрироваться по заявлению одного из юридических лиц, а доли лиц, не подавших заявления, должны быть зарегистрированы как принадлежащие муниципальному образованию.

Параграф завершается рассмотрением правомочий собственников по владению, пользованию и распоряжению долями в общей собственности, и выводом о некорректности правила статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязывающего собственников выплачивать денежную компенсацию тому, кто пожелал выделиться, а выдел оказался невозможным.

В параграфе втором рассматриваются вопросы возникновения и осуществления права общей совместной собственности на землю. Такое право принадлежит супругам, членам крестьянского (фермерского) хозяйства, а также членам личного подсобного хозяйства.

В первую очередь названы основания, порождающие право общей совместной собственности. Отмечено, что по сложившейся практике земельный участок, также как и другая недвижимость, регистрируется на имя того из супругов, кому участок выделен, или на имя того, с кем заключен договор на приобретение участка. В этом случае имущество другого супруга оказывается скрытым, тогда как он может быть должником. Высказывается пожелание регистрировать супружеское имущество как общую совместную собственность.

Далее в данном параграфе определены основания возникновения права общей совместной собственности фермерского хозяйства. Земля может быть получена хозяйством в счет земельных долей, причитающихся его членам, может быть предоставлена из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в пределах установленного размера.

Установление в качестве наиболее желаемого режима совместной собственности членов хозяйства объясняется тем, что в большинстве своем члены хозяйства связаны между собой узами родства, свойства и супружества, являются близкими друг другу. При отсутствии таких отношений члены хозяйства вправе изменить режим имущества и определить долю каждого из них.

В диссертации обсуждается вопрос о правовом положении главы фермерского хозяйства и его членов, в результате чего делается вывод о том, что положение членов в отношении земельной собственности должно быть различ-

ным в зависимости от того, внес ли член хозяйства свою земельную долю в него, или выделена ли на него земля в момент образования хозяйства.

При положительном ответе на эти вопросы член хозяйства является участником совместной собственности. Если лицо приобрело членство в уже образованном фермерском хозяйстве (например, вступило в брак с одним из его членов) и никаких имущественных взносов не произвело, вряд ли за ним можно признать право совместной собственности на землю. Поэтому, по мнению диссертанта, положение п.3 ст.6 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» не полностью отражает существо складывающихся в хозяйстве отношений.

Диссертантом высказано мнение по поводу признания или непризнания фермерского хозяйства юридическим лицом. Отрицая необходимость такого признания, автор вместе с тем рассматривает фермерское хозяйство в качестве самостоятельного субъекта гражданских правоотношений, хотя оно не имеет титула собственника имущества.

В литературе отмечается, что ответственность по долгам хозяйства возлагается не на главу хозяйства, который в п.2 статьи 23 Гражданского кодекса Российской Федерации признан предпринимателем, а на всех членов хозяйства, включая и его главу, т.е. совместного предпринимателя. При этом ответственность ограничивается имуществом, находящимся в общей совместной собственности членов (З.С. Беяева).

Личное подсобное хозяйство является формой непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Личное подсобное хозяйство приобретает землю по тем же основаниям, что и фермерское хозяйство. Однако правовой режим земельного участка в Законе о личном подсобном хозяйстве с достаточной четкостью не определен. Представляется несправедливым признание права собственности только за тем из членов личного подсобного хозяйства, которому участок выделен, и на имя которого он зарегистрирован. Целесообразнее и справедливее было бы указать в законе,

что земля предоставляется в совместную собственность гражданина и членов его семьи.

Третья глава посвящена праву общей долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Поскольку возникновение права общей собственности на землю невозможно было бы без проведения земельной реформы, в главе в первую очередь рассматривается вопрос о земельной реформе и ее нормативно-правовой базе, чему посвящен параграф первый. В нем констатируется, что в Советском Союзе земля, ее недра, леса и воды являлись исключительной собственностью государства. Государственная монополия на землю была разрушена лишь в связи с принятием в начале 90-ых годов ряда нормативных актов, которые в соответствии с Постановлением второго внеочередного Съезда народных депутатов РСФСР, установили право частной собственности на землю. Первыми были приняты Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 года и Закон РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 года. Названные законы в момент их принятия противоречили действовавшей в то время Конституции РСФСР 1978 года. И 15 декабря 1990 года в Основной Закон страны – Конституцию РСФСР - были внесены соответствующие изменения.

Земельная реформа имела целью перераспределение земли в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование многоукладной экономики на территории РСФСР. Суть происходящих перемен в аграрном секторе экономики виделась учеными в коренном преобразовании отношений собственности, признании равноправия форм и видов собственности на средства производства, решительном преодолении отчуждения сельских тружеников от собственности.

Но, подчеркивается в работе, разрешение поставленных задач не обеспечивалось нормами и правилами законов, принятых в 1990 и 1991 годах.

Признавая право частной собственности на землю, Конституция РСФСР вместе с тем устанавливала мораторий на продажу земли, который был преодолен более поздними нормативными актами.

Только Указ Президента РФ от 27 октября 1993 года «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» разрешил любым собственникам свободно распоряжаться земельными участками, совершать любые сделки.

Однако обращается внимание на то, что утверждение частной собственности на землю приветствовалось не всеми учеными и политиками. Главным аргументом против установления частной собственности на земли являлась угроза потери суверенитета государством. Но аргумент этот легко опровергается ссылкой на то, что частная собственность не мешает государству вмешиваться в эту собственность именно на правах суверена.

Далее в работе названы формы и способы приобретения земли в собственность гражданами и юридическими лицами. Показано, что граждане – бывшие члены колхозов и работники совхозов – приобретали право собственности на землю в виде земельной доли или пая из земель сельскохозяйственного назначения бывших колхозов и совхозов. В собственность гражданам передавались земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения фермерского хозяйства и иных целей сельскохозяйственного производства.

В собственность граждан, проживающих в городской местности, переходили участки, ранее предоставленные для строительства жилых домов, гаражей, ведения садоводства и огородничества в бессрочное пользование.

Обращается внимание на некорректность употребления законодателем наряду с термином «общая долевая собственность» термина «коллективно-долевая собственность», поскольку ни формы, ни вида коллективной собственности наше законодательство не знает.

Обсуждается вопрос о правовом положении земли колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, и отмечается, что колхозы и совхозы никогда не являлись собственниками земли, она всегда была собственностью государства, а в ходе осуществления земельной и аграрной реформы в значительной части передалась в общую долевую собственность членов колхозов и работников совхозов. Практически каждому бывшему члену колхоза и

работнику совхоза принадлежит определенная земельная доля, что подтверждает соответствующее свидетельство.

Несмотря на то, что в нормативных актах, принятых в девяностые годы, определялся порядок осуществления права на земельную долю, подавляющее большинство собственников не могли реализовать своего права, ибо, по мнению автора, механизм такого осуществления не был создан вплоть до принятия Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в 2001 и 2002 годах соответственно.

Параграф второй посвящен праву на земельную долю и его оформлению.

Поскольку гражданам выделялась и выделяется доля из земель сельскохозяйственного назначения, в работе дается определение этим землям и их месту среди земель других категорий.

Земельная доля – это часть большого земельного участка, зарегистрированного в этом качестве в органах государственной регистрации как недвижимое имущество.

Далее рассматривается вопрос о понятии земельной доли. Делается вывод о том, что понятие, данное в ст.15 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», является недостаточно полным и точным.

Нами предложено следующее определение: Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий, это доля в праве общей собственности на земельный участок, определенная в натуральном и стоимостном выражении. На наш взгляд, земельная доля является самостоятельным объектом правоотношений собственности и относится к недвижимому имуществу, хотя в литературе высказываются прямо противоположные суждения.

Авторы подобных суждений не учитывают того, что земельная доля это не доля какого-то абстрактного понятия, а доля конкретного, зарегистрированного в установленном порядке, земельного участка.

Должное внимание в данном параграфе уделено кругу лиц, имеющих право на земельную долю из земель бывших колхозов и совхозов.

Первоначально круг таких лиц был определен в пункте 9 Постановления Правительства РФ от 29 декабря 1991 года №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», а затем и в других нормативных актах. Круг этот включает в себя бывших членов колхозов и работников совхозов, в том числе временно отсутствующих работников, военнослужащих срочной службы, стипендиатов хозяйства. Право на земельную долю имели работники социальной сферы, а также пенсионеры, однако четкого решения в отношении пенсионеров в законе не было. Ни в одном нормативном акте не были упомянуты пенсионеры – бывшие работники социальной сферы, которые и на практике лишались права на долю.

Такое решение представляется не обоснованным, ущемляющим права определенной части сельского населения.

Отмечается, что в первоначально составленных списках дольщиков оказались не все лица, имеющие право на земельную долю. В связи с этим судам и в настоящее время приходится разбирать многочисленные споры, связанные с ошибками или явными нарушениями, допущенными при разделе земельного массива в момент реорганизации колхозов и совхозов. Удовлетворенные иски исполняются либо путем включения нового дольщика в общий список, и тогда пересматривается размер долей всех участников, либо путем выплаты денежной компенсации, либо путем предоставления участка из земель фонда перераспределения земель или запаса.

Размер индивидуальной земельной доли зависит от дифференцированной среднерайонной нормы бесплатной передачи земли, от размера земельного массива хозяйства и количества лиц, имеющих право на земельную долю.

Право на земельную долю оформлялось путем выдачи свидетельства органами местного самоуправления. После принятия Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядок оформления изменился. Земельный участок, в который входят земельные доли, подлежит государственной регистрации. Регистрация осуществляется на основе заявлений всех дольщиков.

Нельзя не заметить, что не во всех случаях органы местного самоуправления принимают меры по организации надлежащего оформления прав собственности на земельные доли. Однако установлено, что регистрация земельных долей не является обязательной. Право собственности на долю может быть подтверждено не только свидетельством о государственной регистрации, но и другими документами.

Глава четвертая диссертации содержит вопросы об осуществлении права собственности на земельную долю.

В работе подчеркивается, что субъективное право гражданина может быть осуществлено различными способами. Совокупность способов осуществления права образует пределы права, т.е. пределы свободы конкретного лица в обществе. С изложенной позиции можно заключить, что субъективное право на земельную долю достаточно богато по содержанию и может быть осуществлено разными способами, причем как без выделения доли из общего земельного массива, так и с выделением земельного участка.

В параграфе первом рассматриваются способы осуществления права собственности на долю без выделения земельного участка.

Прежде всего, необходимо заметить, что различные способы реализации права на долю были названы в ряде нормативных актов девяностых годов. Однако практически большая часть дольщиков не могла ими распорядиться. Реальная возможность распоряжения появилась лишь в связи с вступлением в действие Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

В Законе названы такие способы распоряжения долями как завещание доли, внесение ее в уставный капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, передача в доверительное управление, продажа или дарение другому участнику долевой собственности. Приведенный перечень является исчерпывающим. Использование доли иным способом возможно лишь с выделением земельного участка из общей собственности.

Анализу названных в статье 12 Закона способов предшествует замечание по поводу того, что сама земельная доля может быть объектом права общей

собственности. На праве общей совместной собственности она может принадлежать супругам, а на праве общей долевой собственности может принадлежать наследникам первоначального собственника. Высказано несогласие с мнением Н.И. Кресниковой о том, что иностранные граждане и юридические лица не могут приобрести право собственности на землю в порядке наследования.

Утверждается, что одним из наиболее часто используемых способов реализации права на долю является внесение ее в уставный капитал сельскохозяйственной организации. При этом подчеркивается, что принимать в качестве имущественного вноса земельные доли могут лишь организации, занимающиеся сельскохозяйственным производством.

Подробно рассматривается вопрос о правовом положении земельной доли, внесенной в качестве вноса в уставный капитал, и утверждается, что наряду с передачей доли в собственность юридического лица может иметь место передача ее только в пользование, а это означает, что в случае выхода лица из состава учредителей или участников юридического лица, земельная доля подлежит возврату. Закон не содержит запрета на подобное решение, однако предлагается закрепить в законе возможность внесения доли не в собственность, а лишь в пользование юридического лица.

В работе автором высказано отрицательное отношение к такому способу использования земельной доли, как передача ее в доверительное управление. Независимо от основания возникновения отношений доверительного управления, оно не может удовлетворить интересы сторон, если к регулированию этих отношений применять нормы главы 53 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Констатируется, что самым распространенным способом реализации права на земельную долю является договор аренды, и указывается, что без выделения земельных участков возможна аренда долей всех собственников одновременно.

Особенность купли-продажи земельной доли состоит в том, что закон ограничивает круг покупателей. Им может быть лишь лицо, использующее земельный участок. Это означает, что при продаже доли преимущественное право покупки других собственников не действует.

Параграф второй посвящен способам осуществления права на земельную долю путем выделения земельного участка.

В первую очередь в данном параграфе рассматривается порядок выделения земельного участка в счет земельной доли. Указывается, что для выделения участка Законом предусмотрена специальная процедура, которая в одних случаях может быть простой, в других – довольно сложной.

Собственник земельного участка вправе распорядиться им по своему усмотрению. Кроме использования его в соответствии с назначением, собственник вправе продать участок, соблюдая установленные законом требования. Главное из них состоит в том, что ограничен выбор покупателя. Субъект Российской Федерации, а в случаях, установленных субъектом, и муниципальные образования, имеют преимущественное право покупки, поскольку участок находится на землях сельскохозяйственного назначения.

Это обусловлено тем, что гражданско-правовой оборот природных ресурсов не является свободным, он существенно ограничен в силу экологических факторов и необходимости учета публичных интересов. (О.М. Козырь)

В литературе высказываются различные мнения по поводу того, какое значение имеет сообщение собственника участка субъекту Федерации о намерении продать участок. По мнению диссертанта, это сообщение не имеет значения оферты, даже если в нем указаны цена, размер, местоположение участка и срок, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет.

Далее диссертант определяет судьбу земельных долей, не востребованных собственниками в течение трех и более лет с момента приобретения права на долю.

Сообщение о невостребованных земельных долях с указанием данных их собственников опубликовываются в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Как следует из смысла названной нормы, субъект Федерации или муниципальное образование вправе обратиться в суд с заявлением о признании права собственности на этот земельный участок.

Нельзя не отметить несовершенство законодательства о невостребованных земельных долях, что влечет за собой отсутствие единообразного решения вопросов в правоприменительной практике.

Отношения, связанные с невостребованными земельными долями, нуждаются в более четком законодательном регулировании и глубоком теоретическом исследовании.

В заключении обобщены и кратко изложены итоги диссертационного исследования.

По теме диссертационного исследования автором опубликованы следующие статьи:

В журналах, рецензируемых Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки РФ:

1. Сабирзянова Н.Н. Основания возникновения права общей долевой собственности на земельный участок / Н.Н. Сабирзянова // Журнал российского права. – 2008. – №4. – 0,5 п.л.
2. Сабирзянова Н.Н. Распоряжение земельным участком, выделенным из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельной доли / Н.Н. Сабирзянова // Журнал «Бизнес в законе». – 2008. – №2. – 0,25 п.л.
3. Сафин З.Ф., Сабирзянова Н.Н. Осуществление права собственности на земельную долю без выделения земельного участка / З.Ф. Сафин, Н.Н. Сабирзянова // Ученые записки Казанского государственного университета. Серия Гуманитарные науки. – 2008. – Том 150, книга 5. – 0,5 п.л.

В иных журналах и изданиях:

4. Сабирзянова Н.Н. Понятие и виды общей собственности / Н.Н. Сабирзянова // Сборник аспирантских научных трудов. Выпуск 8. Казань. КГУ. – 2007. – 0,3 п.л.
5. Сабирзянова Н.Н. Земельная доля и ее обладатели / Н.Н. Сабирзянова // Журнал «Научный Татарстан». Гуманитарные науки. – 2008. – №2. – 0,4 п.л.
6. Сабирзянова Н.Н. Правовые основы земельной реформы в России. / Н.Н. Сабирзянова // Журнал «Право и жизнь». («Хокук хэм Хэят»). – 2008. – №6/53. – 0,25 п.л.